

IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Resumen:

Los impuestos de propiedad residenciales se calculan aplicando la tasa de impuestos adoptado por La Junta de Supervisores del Condado, basados en los requisitos de la tasa anual, por cada \$100 a la valoración de la propiedad. Si la propiedad tiene un valor efectivo total de \$100,000, la valoración tasada de propiedad residencial seria 10% o \$10,000 y dado que la tasa de impuesto es \$2.1608, entonces el cálculo actual de la propiedad residencial del Condado seria:

$$(100,000 \times 10\%) / 100 \times \$2.1608 = \mathbf{\$216.08}$$

Un aumento o disminución de valoración evaluada por sí sola no equivale a mayor o menor cargos.

El año fiscal es el calendario del año en que el impuesto se aplica en lugar del año fiscal del gobierno.

Por ejemplo: (El año Fiscal 2014 es el impuesto recaudado en el calendario del año 2014 (agosto del 2014) para el presupuesto del año fiscal 2014/2015 (que comienza el 1 de Julio del 2014 de Junio 30 de el 2015).

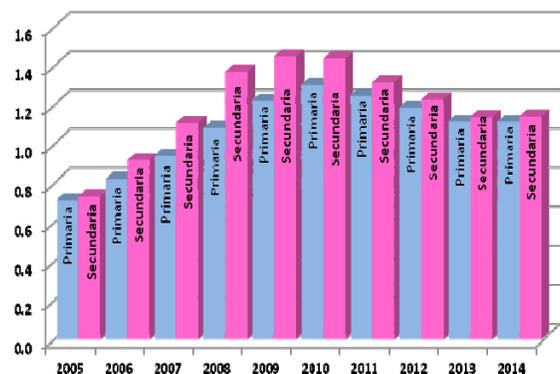
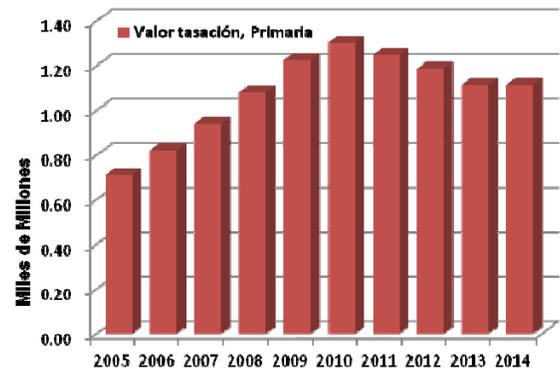
Análisis:

Valoración Evaluada

Principal: La valoración principal es una valoración legislada, la cual forma parte de la formula cuando se evalúan impuestos para operaciones generales (Fondo General). En el año fiscal 2014 (año fiscal 2014/15), la valoración evaluada principal incrementó por \$332,248 a \$1.11 mil millones, incluyendo la nueva construcción, con el 4.7%, o \$ 51, 929,659, que se atribuye a la nueva construcción.

Secundario: La evaluación fiscal secundaria es una buena indicación de las condiciones del mercado, ya que no está restringido por la ley. La evaluación fiscal secundaria es la base para el servicio de la deuda del Condado (si es aplicable), la Biblioteca y las exacciones del el Distrito de Control de Inundaciones. La secundarias valoraciones evaluadas también incrementaron por 0.36% a \$1.14 mil millones, incluyendo la nueva construcción en comparación con el año tributario 2013.

El gráfico a la derecha muestra unos diez años de historia del condado de las valuaciones evaluadas primarias y secundarias (en billones). El gráfico muestra claramente que los valores de los años fiscales actuales para la primaria y secundaria están por debajo en comparación con el año fiscal del 2010 por el -14.5% y -20.80% respectivamente.





(CONTINUACION) IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Las tasas de impuestos:

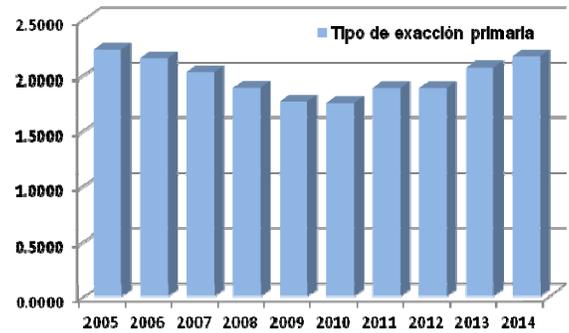
Principal: El Condado cobra impuestos de las propiedades para el fondo general en las evaluaciones primarias y los impuestos se utilizan para los servicios gubernamentales generales. La historia de los impuestos durante los últimos dieciocho (18) años ha sido la siguiente: a partir del año fiscal 1997/98 hasta el 2004/05 el Condado tenía una tasa de impuestos constante de \$2.318 por cada \$100 del valor evaluado. En el año fiscal 2004/05 a través de 2010/11, el Condado ha reducido la tasa de impuestos cada año llegando a un \$1.7397 por \$100 de valor evaluado. Año Fiscal 2011/12 fue el primer año en más de quince (15) años, en cual el Condado ha aumentado la tasa de impuesto a \$1.8798 dólares.

El año fiscal 2012/13, a pesar del aumento en el costo de los servicios, la Mesa de Supervisores ha optado mantener la misma tasa de impuestos de \$1.8798 por \$100 del valor evaluado. Sin embargo, esta tendencia no es sostenible en una base anual y para el año en curso, la Mesa de Supervisores opto incrementar la tasa de impuestos de \$2.0606 por cada \$100 del valor evaluado para mantener el cobro del año fiscal 2012/13, excluyendo las nuevas construcciones. El año fiscal 2014/15, la Mesa de Supervisores opto por incrementar el primer impuesto a \$2.1608 para mantener el cobro del año fiscal 2013/14, excluyendo las nuevas construcciones.

Secundario:

Distrito de la Biblioteca: El Distrito de la Biblioteca cobra impuestos para la operación y mantenimiento de las bibliotecas y sistemas bibliotecarios. El Distrito contribuye las evaluaciones secundarias. La historia de los impuestos en los últimos dieciocho (18) años han sido los siguientes: de los años fiscales 1997/98 a través de 2003/04, el distrito tuvo una tasa de impuestos constante de \$0.5040 dólares por cada \$100 de valor evaluado. En el año fiscal 2004/05, el distrito incremento la tasa de \$0.5740 dólares, coincidiendo con el plan maestro de la Biblioteca. Este impuesto se mantuvo constante hasta el año fiscal 2008/09 cuando se reduce a \$0.5130 dólares, la tasa continuó siendo reducida hasta el año fiscal 2009/10 hasta \$0.5032 y esa tasa se mantuvo en el año fiscal 2010/11. Siguiendo la tendencia establecida por el Fondo General, debido a la disminución de la valuación fiscal, la tasa se elevo a \$0.5483 para el año fiscal 2011/12 y sigue a ese ritmo para el actual año fiscal 2014/15.

El siguiente gráfico muestra diez años de historia de los impuestos de propiedad primaria (fondo general) por año de impuestos.



El siguiente gráfico muestra diez años de historia de las tasas a la propiedad del Condado principal y secundaria.





(CONTINUACION) IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Las tasas de impuestos (Concluido):

Deuda de la Biblioteca: La Biblioteca del Distrito también cobra impuestos a la propiedad por un voto aprobado para la iniciativa de adquirir y construir nuevas instalaciones de la biblioteca. El Distrito contribuye las evaluaciones secundarias. Este impuesto es idéntico a la cantidad necesaria para el pago anual de dos emisiones de bonos a partir del 2005. Inicialmente el impuesto requerido fue de \$0.3400 dólares en el año fiscal 2006/07 y se reducirá gradualmente hasta \$0.2309 dólares durante el año fiscal 2010/11. Una vez más, principalmente debido a la disminución en el valor de las propiedades y con el fin de cumplir con el pago requerido la tasa se elevó a \$0.2526 dólares en el año fiscal 2011/12, y una vez más aumento en el año fiscal 2012/13 a \$0.2708 por cada \$100 del valor de tasación. Con el fin de cumplir con la obligación de la deuda, la tasa de impuesto se incremento una vez más a \$0.2941 por cada \$100 de valuación evaluada para el año fiscal 2013/14. La tasa se redujo a \$0.2934 para el año fiscal 2014/15.

Distrito de Control de Inundaciones: El Distrito de Control de Inundaciones cobra impuestos a la propiedad para la adquisición, construcción, operación y mantenimiento de los sistemas de control de inundaciones, esta tasa es actualmente de \$0.2794 por cada \$100 de valor evaluado. La tasa impositiva se ha mantenido constante en \$0.2794 dólares desde el año fiscal 2011/12.

Cobros

Principal: Hay una limitación estricta de la cantidad que el condado puede imponer como un impuesto a la propiedad primaria. ARS 42-147051 establece que este impuesto estará limitado a un incremento de 2% respecto a la máxima tasa permitida primaria del año anterior, además de aumentos por una ganancia de valoración en la propiedad que no paguen contribuciones del año anterior (nueva construcción). Aunque el condado no adopta la máxima tasa permitida primaria de un año para el otro, el aumento del 2% permitido se basa en la máxima tasa permitida primaria del año anterior. La ganancia de valoración en la propiedad es el factor que está incluido en el cálculo para tener en cuenta todas las construcciones nuevas y cualquier propiedad adicional añadido dentro del condado.

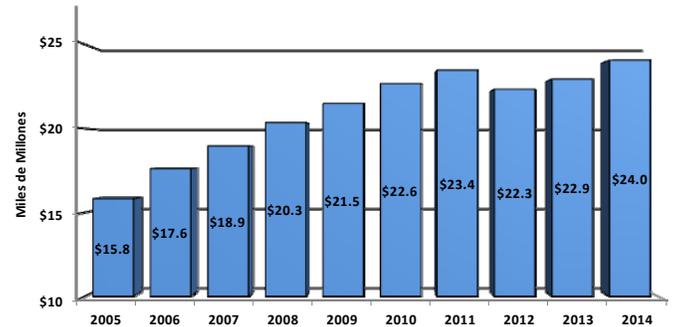
Esta limitación de cobro se reajusto por la sesión legislativa de el presupuesto del Estado en el año fiscal 2006/07. La ley legislativa fue aprobada y se reajusto el cálculo que fue utilizado para la limitación del año fiscal de 2005 (año fiscal 2005/06). La carga máxima cambio para igualar la tasa actual del año anterior del Condado, más un 2%, más la nueva construcción. Si la comunidad estaba al máximo, no hay impacto. Esto solo afecto a las comunidades que no estaban al máximo. El Condado de Yuma había conservado históricamente su capacidad de recaudación a través de la planificación financiera.

Mientras ARS 42-17051 dio al Condado la autoridad de aumentar el principal impuesto de contribución a la propiedad por un máximo de 2% con respecto al máximo ajuste permitido del anterior año principal, se mantuvo el principal ajuste de impuesto a la propiedad y se adopto al mismo nivel que en el año fiscal 2013/14, excluyendo las atribuciones de construcción nueva. Esta tasa es 4.9% mayor que el año pasado fiscal (2013/14).



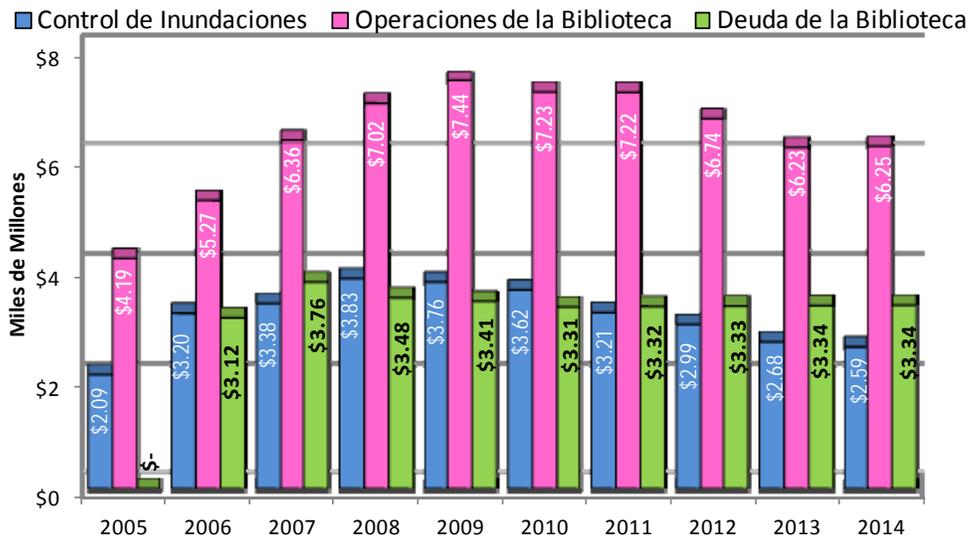
(CONTINUACION) IMPUESTOS DE PROPIEDAD

El gráfico a la derecha muestra el principal impuesto del Condado sobre la propiedad en los últimos diez años.



Secundario: No existe una limitación legal a la cantidad que un condado puede cobrar como impuesto a la propiedad secundaria. Sin embargo, la Mesa de Supervisores del Condado ha reconocido que mantener una tarifa establecida puede aumentar drásticamente los impuestos de propiedad de los individuos en momentos de apreciación de valor de estimación. Para un mejor observamiento y para mantener la confianza de los clientes (el público), la Mesa de Supervisores ha dirigido al Administrador del Condado, al Distrito de la Biblioteca y el Distrito de Control de Inundaciones de llevar una póliza de autocontrol para la aprobación de la Mesa del Condado y poner limitaciones locales sobre estos impuestos, similares a los impuestos fiscales primarios de limitaciones de las propiedades.

Con el impuesto de la propiedad y el impuesto a la propiedad secundaria siendo el mismo, el cobro del Distrito de la Biblioteca tuvo un ligero aumento de \$25,556 dólares (servicio de la deuda Biblioteca incluido); y el Distrito de el Control de Inundaciones disminuyó un -3.4% o (\$91,264) dólares.





(CONTINUACION) IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Ingresos:

El Tesorero del Condado de Yuma recolecta impuestos de las propiedades para el Fondo General del Condado de Yuma, Ciudades y Pueblos, Educación, Distritos Especiales y Distritos de Mejoramiento dentro del Condado.

La recaudación de impuestos de propiedad se estima que se mantendrá por encima del promedio histórico de 97.5%. Los ingresos de impuestos de las propiedades anticipadas se derivan de la siguiente fórmula:

Contribución de impuesto X97.5% tasa recogida + colecciones del año anterior

Los ingresos totales de impuestos a la propiedad de \$37.5 millones representan el 25.6% de los ingresos totales. Se estima que va a aumentar por 3.1% o \$1,127,899 en comparación con las proyecciones de el último año fiscal 2013/14.

Se estima que colecciones de ingresos de impuestos de la propiedad del fondo general van aumentar por 4.9% o \$1,111,021 en comparación con las proyecciones del año fiscal 2013/14. Este aumento se debe principalmente a la construcción nueva.

El Distrito de Control de Inundaciones estima que disminuirá los ingresos de impuestos inmobiliarios por un -6.3% o (\$168,368) en comparación con el último año fiscal 2013/14. Esta reducción se atribuye principalmente a la reducción en las valuaciones fiscales como se informo anteriormente.

Ingresos de impuestos a la propiedad para las operaciones de el Distrito de la Biblioteca esta disminuyendo 0.8% o (\$45,872) y se estima que el pago del servicio de la deuda aumentara por 0.1% o (\$3,550) en comparación con las proyecciones del año fiscal 2013/14.

Los ingresos de impuestos de propiedad del Condado-En miles de millones

	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15
	Efectivo	Efectivo	Efectivo	Proyectado	Presupuesto
Fondo General-Primaria	\$ 23.1	\$ 24.2	\$ 23.2	\$ 22.6	\$ 23.7
El cambio desde el año anterior	4.5%	4.7%	-4.0%	-2.8%	4.9%
Control de Inundaciones-Secundaria	3.5	3.2	3.0	2.7	2.5
El cambio desde el año anterior	-4.9%	-9.4%	-7.4%	-10.4%	-6.3%
Operaciones de la Biblioteca-Secundaria	7.0	7.1	6.7	6.0	6.0
El cambio desde el año anterior	-4.5%	1.5%	-6.3%	-9.5%	-0.8%
Deuda de la Biblioteca-Secundaria	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3
El cambio desde el año anterior	-2.9%	0.3%	0.1%	0.3%	0.1%
Impuesto total de propiedad	\$ 37.0	\$ 37.8	\$ 36.2	\$ 34.6	\$ 35.5